Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4499 „Ostendstraße Süd"
für ein Gebiet zwischen Ostendstraße, Bahnlinie Nürnberg-Schwandorf und den Flurnummern 187, 186, 186/1 und 181 je Gemarkung Mögeldorf
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Die Einleitung des Bebauungsplans Nr. 4499 wurde in der Sitzung des AfS am 18.07.2002 beschlossen. Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung der städtebaulichen Qualität des Gebiets. Es soll eine Blockrandbebauung entlang der Ostendstraße entstehen. Nach einem Bericht am 19.12.2002 wurde die Bauleitplanung nicht weiterverfolgt, da durch einen positiv beschiedenen Bauantrag die Planungsziele berücksichtigt wurden. Das Vorhaben wurde nicht realisiert, die Baugenehmigung ist mittlerweile erloschen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der künftigen, städtebaulichen Entwicklung wurden die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 4499 konkretisiert:

- Regelung der Art der Nutzung,
- Neuordnung der Randbebauung an der Ostendstraße,
- Höhenwicklung und Kubatur der baulichen Anlagen sind im engen städtebaulichen Bezug zu sehen, zu bewerten und zu planen,
- Umsetzung des Einzelhandelskonzepts.

Außerdem wurde der Geltungsbereich um ein weiteres Flurstück erweitert. Ein Beschluss hierzu wurde am 17.10.2024 gefasst.

Das Planungsgebiet umfasst eine Größe von ca. 1,97 ha und befindet sich östlich des Business Towers der Nürnberger Versicherungen und südlich des Erholungsgebiets „Wöhrder See". Im Süden wird das Gebiet durch die Bahnlinie Nürnberg-Schwandorf begrenzt und westlich befindet sich die Breitengraserstraße. Aktuell befinden sich auf dem Gebiet ein Produktionsstandort für Backwaren mit einem Café, ein großflächiger Nahversorger, eine Tankstelle sowie eine Prüfstelle für Automobile.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche mit Schwerpunkt Dienstleistungen dargestellt. Es besteht rechtskräftiger, übergeleiteter einfacher Bebauungsplan („Baulinienplan") nach § 30 Abs.3 BauGB. Der eingeleitete Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet werden, dieser muss nicht geändert werden. Der Bebauungsplan wird im zweitstufigen Regelverfahren mit einem Umweltbericht erstellt.

Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt derzeit auf der Grundlage von § 30 Abs. 3 § BauGB (einfacher Bebauungsplan) in Verbindung mit § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt eine Veränderungssperre.

Kosten
Für das weitere Verfahren sind weitere Untersuchungen wie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie die Erstellung eines Baumbestandsplanes erforderlich. Die Höhe der benötigten Mittel belaufen sich voraussichtlich auf einen mittleren vierstelligen Bereich. Die Kosten stehen im Rahmen der Bauleitplanung zur Verfügung.

Zeitliche Umsetzung
Nach dem Beschluss der frühzeitigen Beteiligung sollen die Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Fazit
Der Vorentwurf zeigt die Weiterentwicklung des bereits bestehenden Gewerbestandortes und konkretisiert die baurechtlichen Vorgaben. Der Vorentwurf enthält Festsetzungsvorschläge zum Maß der baulichen Nutzung und setzt damit das Ziel der sparsamen Bodennutzung und der Stärkung eines bestehenden Gewerbestandortes um.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll beschlossen werden.